Annotatie cie BWK 18 mei 2016

Pt. 19. Kennisnemen van beantwoording vragen van leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening inzake jurisprudentie in relatie tot het erfpachtconversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Ter bespreking en kennisneming.

5. 5.1.2e (tel. 5.1.2e) is bij de vergadering aanwezig ter ondersteuning van de wethouder.

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening (RO) van 24 februari 2016 zijn vragen gesteld over rechtszaken met betrekking tot het erfpachtstelsel en meer in het bijzonder in relatie tot het conversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
De heer Van Osselaer heeft gevraagd om een overzicht van gerechtelijke uitspraken met betrekking tot erfpacht alsmede lopende procedures en de stand van zaken. De heer Boomsma heeft specifiek verwezen naar twee gerechtelijke uitspraken en hierbij de vraag gesteld wat de consequenties van deze uitspraken zijn voor de Overstapregeling in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en het huidige conversiebeleid. Daarbij heeft hij verzocht om relevante jurisprudentie waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. De heer Abid heeft met betrekking tot de twee rechtszaken waarnaar de heer Boomsma verwijst, gevraagd of de wethouder in cassatie gaat.
Met uw brief van 23 maart 2016 zijn de vragen beantwoord en is een lijst met jurisprudentie over erfpacht overlegd. De brief en de bijlage waren ter kennisneming aangeleverd voor de commissie van 13 april jl. In die commissie verzocht dhr. Boomsma om agendering in de volgende commissievergadering. De brief en de bijlage zijn nu ter bespreking en kennisneming geagendeerd voor de commissievergadering van 18 mei 2016.

1. Korte toelichting conversiezaak 1
Uitspraak gerechtshof Amsterdam (twee tussenarresten, 20 mei 2014 en 7 juli 2015) met betrekking tot de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht (woonbestemming, buiten de gemeente Amsterdam). Erfpachter en de gemeente konden geen overeenstemming bereiken over de voorwaarden voor conversie en zijn verwikkeld geraakt in een juridische (gerechtelijke) procedure. Bij de rechtbank Amsterdam werd de gemeente in het gelijk gesteld. In het door de erfpachter ingestelde hoger beroep is geen einduitspraak door het hof Amsterdam gedaan, maar wel tweemaal een tussenarrest gewezen. Het college heeft op 24 november 2015 een besluit genomen voor de afwikkeling van deze zaak (kabinet). Dit collegebesluit was ter bespreking en kennisneming geagendeerd voor de raadscommissie van 23 maart 2016 (besloten deel).

2. Korte toelichting conversiezaak 2
(Tussen)uitspraak rechtbank Amsterdam (tussenvonnis, 16 december 2015). De nog lopende procedure gaat ook over een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht, waarbij de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de nieuwe canon. De rechtbank Amsterdam heeft in een tussenvonnis bepaald dat een deskundige zal worden aangesteld. Omdat de rechtszaak nog onder de rechter is, kan over deze zaak nog niets gezegd worden. De einduitspraak zal eerst moeten worden afgewacht.

Voorlopige conclusies tussenarresten en tussenvonnis
Dat er in de zaak genoemd onder 1. door het college een afwikkelingsbesluit is genomen, en het niet tot een einduitspraak van het Hof is gekomen, wil niet zeggen dat de gemeente niet achter het huidige gemeentelijk conversiebeleid staat. Desalniettemin wordt momenteel bezien

of het tussenvonnis in de zaak genoemd onder 2. en het tussenarrest in de zaak genoemd onder 1. — ondanks het feit dat het hier voorlopige beslissingen van een rechterlijke instantie betreft - aanleiding geven om het vigerende conversiebeleid aan te passen. Als het college besluit tot het aanpassen van het vigerende conversiebeleid zal uw commissie daarover worden geïnformeerd.

Relatie met de vernieuwing van het erfpachtstelsel
Er zijn bij de gerechtelijke uitspraken bij beide conversiezaken geen consequenties voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht omdat:

- De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is een geheel andere situatie. In de twee procedures gaat het over een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht (bepaalde tijd) naar een voortdurende erfpachtrecht (onbepaalde tijd). Bij de overstap gaat het om een voortdurend erfpachtrecht (onbepaalde tijd) dat eeuwigdurend wordt. Het betreft dus andere soorten rechten. Daarnaast is de overstap naar eeuwigdurend vrijwillig. Wanneer een erfpachter besluit niet over te stappen, blijft het voortdurende erfpachtrecht ongewijzigd in stand. De vermeende gebondenheid die aanwezig zou zijn bij conversie van een tijdelijk recht naar een voortdurend recht is bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurend niet aan de orde omdat de aard van het recht niet wijzigt.
- In het eeuwigdurende stelsel wordt het grondprijsbeleid herzien. Hierdoor zullen er andere uitgangspunten van toepassing zijn dan het huidige grondprijsbeleid dat een rol speelt in de twee juridische procedures die de heer Boomsma aanhaalt. Ook op dit punt is dus sprake van andere uitgangspunten.

Jurisprudentielijst (bijlage bij de brief aan de raadscommissie)
Het overzicht met jurisprudentie is omvangrijk. Om die reden is na de commissie van 13 april via de Griffie contact gezocht met dhr. Boomsma of hij zijn vragen zou kunnen specificeren, zodat beantwoording gericht kan worden voorbereid. Dhr. Boomsma heeft aangegeven hiernaar te kijken en anders zou wat hem betreft bespreking ook een commissie later kunnen. Echter hier is nog geen uitsluitsel over.

De specificatie van dhr. Boomsma is nog niet ontvangen. Indien het onderwerp toch behandeld zou worden in de vergadering van 18 mei, dan zou u in geval van specifieke vragen kunnen aangeven hier schriftelijk op terug te komen.